

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

QUE FAZEM ***** E *****, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em {** (*****)} de

***** de **** (*****)}, nesta cidade de Bocaiúva, Estado de Minas Gerais, no CARTÓRIO DE PRIMEIRO OFÍCIO DE BOCAIÚVA, na R. Hélio Carneiro, 48 - Centro, e-mail: contato@1notasbocaiuva.com.br, compareceu, como Outorgante Vendedor:

*****, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade nº **-**-****-**** SSPMG, inscrito no CPF nº ****-****-****-****, maior, solteiro, conforme certidão de nascimento, expedida em **/**/**** pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais do 4º Subdistrito de Bocaiúva-MG, livro nº **, às folhas nº ** e termo nº *****, residente e domiciliado na Rua

*****, nº **, bloco *, apto. ***, Bairro *****, Bocaiúva - MG, CEP *****; e, de outro lado, como Outorgada Compradora: *****, brasileira, agente penitenciária, portadora da carteira de identidade nº MG-**-****-**** SSP-MG, inscrita no CPF nº ****-****-****-****, divorciada desde **/**/****, conforme certidão de casamento com averbação do divórcio, expedida em **/**/**** pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais do 4º Subdistrito de Bocaiúva-MG, livro nº ***, às folhas nº *** e termo nº *****, residente e domiciliada na Rua *****, nº **, bloco * apto. ***, Bairro *****, Bocaiúva - MG, CEP *****-****. As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Pelo outorgante vendedor identificado me foi dito: 1) que a justo título, é senhor e legítimo possuidor do imóvel situado em Bocaiúva-MG, constituído por Apartamento nº *** do Bloco **, do Condomínio *****, na Rua *****, nºs ** e **, apartamento localizado no 4º pavimento, com a área privativa principal de **,**m², área privativa total de **,**m², área de uso comum de **,**m², área real total de **,**m², com direito de uso de uma vaga de garagem de nº *** (descoberta livre), e a correspondente fração ideal de *,***** do lote nº **, do quarteirão nº ***, do Bairro *****, com a área de *.****,**m², cuja descrição e caracterização encontram-se na matrícula ***** do Cartório do

7º Ofício de Registro de Imóveis de Bocaiúva-MG (Lei 7433, Art. 2º - parágrafo 1º de 18.12.85; Decreto 93240 - Art. 3º de 09.09.86); o qual possui o CEP nº *****-****; 2) que, possuindo o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, salvo ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, gravada no R-8 da matrícula ***** do imóvel objeto desta escritura, já solucionada e pendente de averbação junto ao Cartório competente, está justo e contratado para vendê-lo à outorgada compradora pelo preço certo e previamente convencionado de R\$ ****.****,** (***** reais), pelo qual o outorgante vendedor dá plena, rasa e geral quitação, pagos através de transferência eletrônica disponível, de forma parcela, sendo: uma entrada no valor de R\$ **-****,** (***** reais), paga em **/**/**** e R\$ **-****,** (***** reais); 3) que desde já transfere o outorgante vendedor à outorgada compradora toda a posse, domínio e ação que exercia sobre o imóvel ora vendido; 4) que não é/foi nos últimos 05 anos pessoa politicamente exposta e que não é/foi familiar em linha reta até segundo grau ou cônjuge, companheiro, enteado ou estreito colaborador de pessoa politicamente exposta; 5) que não é empregador; 6) que o seu estado civil encontra-se inalterado até a presente data; 7) que inexistente ação judicial fundada em direito real e pessoal reipersecutória sobre o imóvel objeto desta escritura, e que não há ônus reais incidentes sob o mesmo, salvo ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, gravada no R-8 da matrícula ***** do imóvel objeto desta escritura, já solucionada e pendente de averbação junto ao Cartório competente; 8) que o imóvel

objeto desta escritura encontra-se quite com as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio. A outorgada compradora declara: 1) que aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos; 2) que a origem do valor utilizado para o pagamento é remuneração com o próprio trabalho; 3) que não é/foi nos últimos 05 anos pessoa politicamente exposta e que não é/foi familiar em linha reta até segundo grau ou cônjuge, companheira, enteada ou estreita colaboradora de pessoa politicamente exposta; 4) que o seu estado civil encontra-se inalterado até a presente data; 5) que tem conhecimento das cláusulas e condições da convenção de condomínio, obrigando-se a cumpri-las e respeitá-las, bem como, tem conhecimento do disposto do Art. 1345 do Código Civil Brasileiro; 6) que tem conhecimento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, gravada no R-8 da matrícula ***** do imóvel objeto desta escritura, já solucionada e pendente de averbação junto ao Cartório competente. Eu, Escrevente, atendendo à determinação contida no Provimento CGJ/MG nº 93/2020, orientei as partes sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais e certidão negativa de débitos trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A da CLT, com redação dada pela lei nº 12.440/2011, conforme artigo 2º da Recomendação nº 3 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de 15 de março de 2012, para dar maior segurança ao presente negócio jurídico. Certifico que foram apresentados os seguintes documentos necessários à lavratura da presente escritura, neles incluídas as certidões de que trata o parágrafo 2º, do art. 1º, da Lei nº 7.433, de 18.12.1985, que ficam arquivados nesta Serventia: a) certidão de quitação de ITBI e de IPTU nº **.***.*** exercício 2021, código de controle: *****, emitida pela Subsecretaria da Receita Municipal, Secretaria Municipal de Fazenda, Prefeitura Municipal de Bocaiúva-MG, via internet, em **/ **/****, válida até **/**/****, referente à presente transação, contendo a base de cálculo do imposto (ITBI “Intervivos”) em R\$ **.***,** (***** reais e ***** centavos), tendo sido o imposto de transmissão quitado em **/**/****, na quantia total de R\$ *.***,** (***** reais e ***** centavos), constando ainda na presente certidão a inexistência de débitos municipais referentes ao imóvel objeto da presente escritura, de índice cadastral nº ***** **, ressalvado o seu direito de cobrar débitos posteriormente apurados; b) certidão de matrícula e certidão de ônus nos termos das quais não há inscrições de ônus reais, de penhora, arresto ou sequestro, nem inscrições de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relacionadas com o imóvel objeto desta escritura, salvo ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, gravada no R-8 da matrícula ***** do imóvel objeto desta escritura, já solucionada e pendente de averbação junto ao Cartório competente, expedidas em **/**/**** pelo Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Bocaiúva-MG, pelo que declara o outorgante vendedor que até a presente data a referida matrícula encontra-se inalterada; c) a pedido da outorgada compradora fica arquivada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união em nome do outorgante vendedor para com a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e para com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas ‘a’ a ‘d’ do parágrafo único no art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, emitida em **/**/****, com validade até **/**/****, número de controle: *****.****.****.****; d) certidões de feitos ajuizados e certidão negativa de débitos trabalhistas em nome do outorgante vendedor, que as partes decidiram obter, exceto certidão cível emitida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais; e) termo de cancelamento de registro de alienação fiduciária emitida em garantia; f) documentos exigidos para lavratura do presente ato, inclusive os documentos exigidos no Art. 189 do Provimento 93/CGJ/2020. Dispensada a transcrição das certidões acima elencadas e de outras certidões, tudo isto consoante os termos da Lei 7433 de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e ainda de conformidade com o Provimento 93/2020 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. Foi consultado o domínio www.indisponibilidade.org.br e constatado que não há indisponibilidade de bens em nome do outorgante, código HASH: ****.****.****.****.****.****.****.****.****.****.****.****. Emitida

Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI). REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS:

a) As partes requerem ao Oficial de Registro de Imóveis que proceda à averbação e ao registro de todos os atos necessários ao registro da presente escritura, junto à matrícula do imóvel. b) Requerem, ainda, que a inserção de dados de qualificação pessoal, caso necessária seja feita com base na presente escritura, nos termos do Enunciado 28 do CORI-MG. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura nos termos em que se acha redigida, a qual, depois de lida e achada conforme, outorgam, aceitam e assinam. EMOLUMENTOS: Cód.: 1602-2 (Escritura pública relativa a situação jurídica com conteúdo financeiro); Qtde.: 1; Emol. líq.: R\$ *.***,** (***** reais e ***** centavos); RECOMPE: R\$ ***,** (***** reais e ***** centavos); TFJ: R\$ ***,** (***** reais e ***** centavos); ISSQN: R\$

, (***** reais e ***** centavos); Subtotal: R\$ *.***,** (***** reais e ***** centavos). Cód.: 8101-8 (Arquivamento por folha); Qtde.: 12; Emol. líq.: R\$ **,** (***** reais e ***** centavos); RECOMPE: R\$ *,** (***** reais e ***** centavos); TFJ: R\$ **,** (***** reais e ***** centavos); ISSQN: R\$ *,** (**** reais e ***** centavos); Subtotal: R\$ ***,** (***** reais e ***** centavos). Total final: R\$ *.***,** (***** reais e ***** centavos). Eu _____, ***** a escrevi. Dou fé. Eu, ***** assino. Sinal público em [\(A\)](http://www.censec.org.br). ***** (A). *****.